

Ky HSA

Muistutus  
Anmälan



# Laajasalo – Degerö Seura ry

Helsingin kaupunginhallitus

## MUISTUTUS

Khs dnro	2009-1520/523
Stn dn	
Saap./Anl.	07-09-2009
	125

Viite: Gunillankallion kaavaehdotus

Laajasalo-Degerö Seura ry on monissa aikaisemmissa mielipiteissään tuonut esiin alueen kaavoitusprosessin ongelmat sekä sen, että Kruunuvuorenrannan alueella rakentaminen pitäisi rajoittaa entisen öljysataman alueelle ja säästää luontoalueet virkistyskäyttöön. Näin myös Gunillankallion alue tulisi jättää rakentamatta.

Yleiskaava 2002:ssa ei ole sidottu rakentamisalueen rajoja, vaan sen on ilmoitettu tapahtuvan osayleiskaavassa. Kesken osayleiskaavaprosessin mm. Gunillankallion alue poistettiin osayleiskaava-alueesta. Maakuntakaava on näin ollen alueen kaavoitusta ohjaava ylemmän asteen kaava. Yleiskaava ei ole voimassa alueella, koska yleiskaavan määräysten mukaan sen rajaukset eivät ole voimassa alueella.

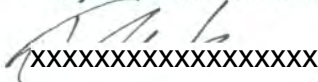
Jos rakentamiseen alueelle osoitetaan, tulisi se tehdä alueen nykyisiä arvoja kunnioittaen. Näistä arvoista suurimpia ovat luonto-, maisema- ja virkistyskäyttöarvot.

Rakentamiseen osoitettu alue on tällä hetkellä virkistysalueeksi kaavoitettua kallioista metsämaata, joka on lähiympäristön asukkaiden ahkerassa virkistyskäytössä.

Vuorilahdenpolun rantaraitti on hyvin tärkeä osa Laajasalon rantoja kiertävää seudullista ulkoilureittiä. Se on maisemiltaan upea ja luonnonläheinen. Nyt rakentamista osoitetaan lähimmillään noin kymmenen metrin etäisyydelle raitista – ja vielä nykyisen raitin tärkeän haarayhteyden päälle. Ehdotus ei kunnioita olemassa olevaa seudullisesti tärkeää viheraluetta ja ulkoilureittiä. Kaavaehdotuksessa viheralueet pilkkoontuvat ja luonnonarvot tuhotuvat, ja ihmisten ja eläimistön kulku estyy.

Kaikki Gunillantien länsipuolinen rakentaminen tulee poistaa ja osoittaa alue Maakuntakaavan osoittaman Tahvonlahti-Tullisaari-viheralueen rajauksen mukaisesti virkistysalueeksi.

Laajasalossa 7.9.2009

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Timo Korpela  
puheenjohtaja

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Merja Eskola  
sihteeri

Laajasalo-Degerö Seura

Kaj 173A

## Muistutus Anmärkning

Khs dnro	2009-1526/523
Stn dnr	-----
Saap./Anl.	04-09-2009
	K3

Helsingin kaupunginhallitukselle

### Muistutus asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11888

Alue sijaitsee Koirasaarentien eteläpuolella. Se rajoittuu mm. Reiherintiehen, Rudolfintien kortteleihin ja Tahvonlahteen. Asemakaavahdotuksessa halutaan muuttaa kerrostaloalueen virkistysalue asuinalueeksi.

#### Lyhyesti

- (1) Kaava on vastoin maakuntakaava, jossa alue on merkitty virkistysalueeksi.
- (2) Yleiskaavaa on tahallisesti tulkittu väärin.
- (3) Ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia koskien mm. viihtyisyyttä, terveellisuutta, turvallisuutta, virkistysalueiden riittävyttä eikä luonnonympäristön vaalimista
- (4) Ei perustu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin koskien mm. meluselvitystä, virkistysalueiden riittävyttä eikä vaikutuksia ole tutkittu koko kaavan vaikutusalueelta.
- (5) Vuorovaikutus ei ole toteutunut. Nähtävilläolo on ollut puutteellinen ja vireilletulosta on ilmoitettu liian myöhää ja siten myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu liian myöhään.

#### Maakuntakaava

Kaava-alue on 2006 hyväksytyssä ja lainvoiman saaneessa maakuntakaavassa merkitty viheralueeksi.

#### Yleiskaava 2002

Yleiskaavassa alue kuuluu suunnittelualueeseen, jolle YK2002:ssa on hahmoteltu vain maankäyttömuotojen väliset suhteet. Eri maankäyttömuotojen kuten esimerkiksi kerrostaloalueiden rajoja tai sijainteja ei ole yleiskaavaan merkitty. Yleiskaavaselostuksessa painotettiin, että vain suora metroyhteys keskustaan tekee asumiseen osoitetun alueen laajuuden mielekkääksi ja että Pasila-Kamppi-Laajasalo- metrolinja 10-11 asemineen on kuitenkin liikenteellisesti toimiva välivaihe ennen Santahaminaan jatkuvaa metroa. Nyt metrosta on luovuttu ja laajalta maankäyttövisiolta on pudonnut pohja pois.

Kaavoittaja on toistuvasti väittänyt, että yleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu rakentamista. Väite on harhauttanut asukkaat ja kenties myös päätöksentekijät uskomaan, että asia on jo oikeudellisesti sitovasti päätetty.

#### Asemakaava

Reiherin- ja Laajasalontien länsipuolelle, silloiselle veden puhdistamolle asti, laadittiin asemakaava nro 5977 vuonna 1967. Kaavaa on sen jälkeen muutettu useita kertoja ja aina on lopputuloksen ollut alueen asukasmäärän kasvaminen, ilman että virkistysalueita olisi lisätty, päinvastoin. Jos alueella on joskus ollut väljä 70-luvun kaava, se on jo ajat sitten täydennys ja lisärakennettu. Alue on Laajasalon tiheimmin asutettu.

Ainoa poikkeus jatkuvassa tiivistämisessä ja lisärakentamisessa on Gunillanpolku 1:ssä sijaitsevat Helsingin kaupungin asumisoikeustalot. Tontin tehokkuus on vain 0,063! Syitä tontin vajaakäyttöön voi vain arvailla, kroonisesta tonttipulasta se ei kerro.



## Sisältövaatimukset

### 1. Viihtyisyys

Alueen nykyiset asuinrakennukset ovat pääosin kalliolle. Viime vuosien kuivuus on koetellut kallioiden mäntyjä ja vain sitkeimmät ovat jäljellä. Rakentamisen alle jäävä puisto on vehreässä kosteassa laaksossa ja se on toiminut kalloille maisemallisena ja toiminnallisena vastakohtana.

Karut kalliolaet ja harjanteet ovat erittäin kulutusherkkiä. Jos vain kalliot jätetään virkistysalueiksi vie kulutus vähäisen humuksen ja karikkeen, jäkälät ja sammaleet eivätkä männyt kykene enää uudistumaan ja virkistysarvo häviää. Alueella jää liian vähän kulutusta kestävä virkistysaluetta.

### 2. Terveellisyys

Pidentynyt ja epäviihtyisä matka viheralueille vähentää niiden käyttöä, mikä heijastuu asukkaiden terveyteen.

Myös osa viheralueista sijaitsee liikenteen haitta-alueella.

### 3. Turvallisuus

Reiherintien itäpuolen asutukselta katkeaa viheryhteys alueen muille virkistysalueille. Viheralueilla pääsy edellyttää tien ylitystä, mikä liikenteessä vajaanlaisille kuten lapset, vanhuksent, vammaiset, on aina riski.

Jyrkät kalliorinteet eivät sovellu lapsien tai vanhuksien virkistysalueiksi.

### 4. Virkistysalueiden riittävyys

Öljysataman rakentaminen lisää nykyisten viheralueiden käyttöä. Useat alueista kuten luonnonsuojelualueet ja Tahvonlahdenniemi ovat huonosti, jos ollenkaan, kulutusta kestäviä. Alueella tarvitaan riittävästi kulutusta kestäviä kuten tuoreita kangasmetsiä, jotta herkät alueet ja niiden virkistysarvo säilyvät.

### 5. Luonnonympäristön vaaliminen

Koirasaarentien saarnilehto on arvokas metsäinen luontokohde riippumatta saarnien alkuperästä. Tosin niiden alkuperäkin on hämärän peitossa. Kaupungin arkistoista ei löydy tietoa istutuksista.

Rakentamisen alle jäävä puisto on arvokas lintukohde.

## Puuttuvat tutkimukset ja selvitykset

### 1. Vaikutusalue

Kaavan vaikutuksia on tutkittu vain kaavan alueelta. Tiheästi asutun kerrostaloalueen virkistysalueen muuttaminen asuinalueeksi edellyttää huomattavasti laajemman vaikutusalueen ottamista selvitysten ja vaikutusten lähtökohdaksi.

### 2. Meluselvitys

Selostuksen liitteenä on määritykset alueen melutasoista. Melulaskelmia on käytetty vain kadun varteen sijoitettujen rakennusten ääneneristysmääräysten laatimiseen ja oleskelupihojen sijoituspaikan päättämiseen.

Melun vaikutusta virkistysalueiden laatuun ei ole selvitetty. Melun vaikutusta olemassa olevan asutuksen elinoloihin ei ole selvitetty.

### 3. Virkistysalueiden riittävyys

Asemakaavaehdotuksessa vain alueen jyrkimmät kalliot on jätetty virkistysalueiksi. Niiden kuten muidenkaan kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevien virkistysalueiden osalta ei ole arvioitu niiden käyttökelpoisuutta eikä ja käyttäjämäärää.

## **Toteutumaton vuorovaikutus**

### **Nähtävilläolo**

Kaavan laatija, Elina Ahdeoja ei toimittanut asemakaavaehdotuksen selostusta pyydettyä. Sain selostuksen ilma liitteitä vasta kirjaamolle lähettämäni pyynnön jälkeen. Tällöin oli nähtävillä olo aikaa vain 1,5 viikkoa jäljellä.

### **Meluselvitys**

Asemakaavaselostuksen liiteluettelossa on meluselvitys, jonka sähköistä versiota en saanut nähdäkseni. Meluselvitys on laadittu liian myöhään eikä sitä ole luonnoksen yhteydessä esitelty osallisille.

### **Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointiselvitys**

Kaavoitusprosessi alkoi ilmoituksella osayleiskaavan laatimisesta alueella. Seuraavaksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tämän jälkeen, kesken prosessin alueen länsiosa, sisältäen kaavaehdotuksen alueen, poistettiin osayleiskaava-alueesta ja sille alettiin laatia maankäyttösuunnitelmaa.

Maankäyttösuunnitelma muuttui asemakaavaprosessin alkuvaiheeksi, jolloin asemakaavan laatimisen vireilletulosta olisi pitänyt ilmoittaa samoin olisi tullut laatia osallistumis- ja arviointiselvitys.

### **Vastine ja ilmoitus**

Minulle on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esittämäni mielipiteeseen ja haluan, että minulle lähetetään viipymättä tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Osoitteeni on sähköpostiviestissä.

Helsingissä 3.9.2009 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Helsingin kaupunginhallitus  
Kirjaamo  
PL 1  
00099 Helsingin kaupunki

Khs dnro	2009-1520/523
Stn dnr	
Saap./Anl.	04-09-2009
K2	

**Asia:** Muistutus asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11888

Olemme perehtyneet ehdotukseen Koirasaarentien eteläpuolen asemakaavan muutoksesta ja asemakaavasta.

Olemme myös arvioineet sitä suhteessa muihin ympäristön suunnitelmiin kuten öljysatamaa ja Borgströminmäkeä koskeviin, yleiskaava 2002:een, Uudenmaan maakuntakaavaan sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin ja -asetukseen.

Yllämainitun arvioinnin ja taloyhtiömme aikaisemmin esittämien vaatimusten perusteella vaadimme, että kaavanmuutoksesta luovutaan ja alue säilytetään puistona, sillä suunnitelman toteutus ei vain huononna asumisoloja ja heikennä elinympäristöä vaan myös vaikuttaa kielteisesti asuntojen hintakehitykseen, on vastoin Uudenmaan maakuntakaavaa ja maankäyttö- ja rakennuslakia.

17.8.2009 kaupunkisuunnitteluvirastossa tapahtuneessa Reiherintie 1:n kaavan esittelytilaisuudessa esiteltiin ainoastaan tie-alueen sijoittumista tonttiimme. Esillä oli havainnekuvia sekä osayleiskaavoja eri ajoilta ja eri suunnitteluvaiheista. Uusimpia karttoja ei tahtonut löytyä, joten selvitys siitä, millä tarkkuudella asia meille esiteltiin, selvinnee mukaamme saamastamme materiaalista (lisäliitteet 1-4).

### 1. Asuntojen laatu ja arvo

Rikhard Manninen ja Timo Vuolanto kartoittavat selvityksessään Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa<sup>1</sup> asuntojen laatutekijöitä ja siten myös kysyntään ja hinnanmuodostukseen vaikuttavia tekijöitä. Niitä ovat alueen suhde mereen, topografia, suhde olemassa olevaan asutukseen ja suhde viheralueisiin.

Tähän päivään asti ainoastaan suhde ympäröivään asutukseen ei ole ollut taloyhtiöllemme suotuisa, sillä Reiherintien länsipuolelle on viime vuosikymmeninä rakennettu lähes yksinomaan vuokrataloja. Hyvä suhde mereen ja virkistysalueisiin on ollut tasoittava tekijä yksipuolisten vuokra-asuntoalueiden naapuruudelle.

Taloyhtiöllämme on toiminnallinen yhteys mereen. Pohjois-eteläsuuntaisten kallioharjanteiden väliin on muodostunut vakituisesti käytetty polkuyhteys pihalta Tahvonlahdelle. Yksi vetovoimaisen asumisen perusta on löytynyt merellisyydestä.

Samalla monipuolinen viheralue on palvellut asukkaiden monenlaisia lähivirkistystarpeita kuten esimerkiksi sienestystä, marjastusta, hiihtoa ja lenkkeilyä.

Ehdotuksen puistoalueet eivät ole riittävän suuria tai laadukkaita ottaen huomioon Reiherintien länsipuolen asukastiheyden eikä etenään sitten, jos alueelle tulisi 1500 uutta asukasta. Kaavaehdotuksessa taloyhtiömme jäisi vaille laadukasta viheraluetta tai edes hyvää yhteyttä laadukkaalle viheralueelle korvaavien viheralueiden sijaitessa kaukana ja vilkkaasti liikennöityjen teiden toisella puolella Ehdotuksen toteuttaminen heikentää merkittävästi suhdettamme mereen ja virkistysalueisiin.

Näiden lisäksi tonttiimme sivuavien Reiherin- ja Koirasaarentien lisääntyvä liikenne tulee heikentämään merkittävästi asuntojemme, piha-alueidemme ja ympäristömme terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

<sup>1</sup> Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 14.2.2008



Kaavaehdotus toteutuessaan aiheuttaa taloyhtiön asukkaiden elinympäristön merkityksellisen heikkenemisen.

## 2. Invapaikat

Voimassa olevassa kaavassa osan pysäköintipaikoista saa sijoittaa sisäänkäyntien (porrashuoneen) läheisyyteen. Taloissa on maantasossa asuntoja, jotka soveltuvat liikuntavammaisten käyttöön, mutta talot G, H, I K ja L ovat pysäköintialueelta vaikeasti saavutettavissa korkeuserojen ja etäisyyden vuoksi. Mahdollisuus invapaikkojen sijoittamiseen sisäänkäyntien lähellä tulee kaavassa säilyttää.

## 3. Suojaviheralue

Kaavamääräys pysäköintialueen istutusvelvollisuuksista Reiherintie 1:n kohdalla

*"Pysäköintipaikat on jaettava enintään 400 m<sup>2</sup> suuruisiin osiin tiheällä pensastolla tai puuistutuksin, jolloin alueella on oltava vähintään puu 3 autopaikkaa kohti".*

on kohtuuton. Tällaista ehtoa ei ole yhdelläkään naapuritaloyhtiöstämme. Esimerkiksi äskettäin nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa nro 11873 keskitetään korttelin 49056 autopaikat Koirasaarentien varteen ilman määräyksiä puu tai pensasistutuksista. Kaupungin velvollisuus on tarvittaessa rakentaa suojaviheralue taloyhtiön tontin ja Koirasaarentien väliin ja jättää taloyhtiölle vapaus päättää autopaikkojen ja istutusten sijainnista asukkaiden parasta silmällä pitäen. Tällaisista kaavamääräyksestä tulee luopua.

## 4. Melulaskennat

Kaavoittaja ilmoittaa tehneensä melulaskennat Gunillankallion osalle. Laskentojen perusteella on Koirasaaren- ja Gunillantien varteen rakennettavien talojen äänieristävydestä liikennemelua vastaan annettu kaavamääräyksiä. Melu on siis todettu olevan ongelma. Kuitenkin melusuojaus selvitykset ja melulaskennat taloyhtiömme oleskelutilojen ja asuntojen osalta puuttuvat kaikista melulaskennoista.

Otteita asemakaavan muutoksen selostuksessa (asemakaavan muutokartta nro 11888 päivätty 23.4.2009):

- "Kaava-alueeseen kuuluu Koirasaarentien ja Reiherintien kulmauksessa sijaitseva kortteli, jossa on 1970–80-lukujen taitteessa rakennettuja nelikerroksisia tiilielementtipintaisia pistetaloja".

- "Koirasaarentien ja Gunillantien pohjoisosan liikennemelun leviämistä on selvitetty melulaskelmilla, jotka perustuvat pohjoismaiseen tie-liikennemelun leviämismalliin. Laskennat tehtiin sekä päivä- että yömelutasoille. Koirasaarentien ja Gunillantien liikenteen aiheuttama melu on otettu huomioon katuun rajautuvissa asuinkortteleissa siten, että niiden oleskelupihat on sijoitettu rakennusten muodostamaan melukatveeseen ja rakennuksille on annettu rakenteiden ääneneristävyttä koskevia kaavamääräyksiä".

Kunnioittaen  
Asunto Oy Reiherintie 1:n puolesta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Hynninen  
hallituksen puheenjohtajan

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Clas Czarnecki  
hallituksen jäsen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Leena Hytti  
hallituksen jäsen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riitta Tuomi  
hallituksen jäsen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jari Välimäki  
hallituksen jäsen

liite: Asemakaavan muutoksen selostus, asemakaavan muutokartta nro 11888, päivätty 23.4.2009